



झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

13 माघ, 1943 (श०)

संख्या- 28 राँची, बुधवार,

2 फरवरी, 2022 (ई०)

नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प

24 जनवरी, 2022

विषय:- झारखण्ड राज्य में Bus Terminal/ISBT के विकास/पुर्नविकास के लिए निजी भागीदारी हेतु प्रस्तावित लोक निजी भागीदारी नीति पर स्वीकृति प्रदान करने के संबंध में।

संख्या-जुडको लिमिटेड/पी०पी०पी०/बस स्टैंड/1038/2016/240--74वें संविधान संशोधन की मूल अवधारणा के अनुरूप राज्य के शहरी क्षेत्रों में निवास करने वाले नागरिकों को समुचित नागरिक सुविधाएँ उपलब्ध कराने एवं सुनियोजित रूप से शहरों के विकास के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग प्रतिबद्ध है। इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु नगर विकास एवं आवास विभाग, शहरी स्थानीय निकायों

के माध्यम से शहरी क्षेत्रों में विभिन्न केन्द्र प्रायोजित एवं राज्य योजना के माध्यम से सतत् प्रयासरत है ।

2. 74वें संविधान संशोधन के आलोक में शहरी स्थानीय निकायों के संवैधानिक दायित्व काफी बढ़ गए हैं और शहरीकरण की बढ़ती प्रवृत्ति के कारण शहरों में जनसंख्या का दबाव एवं शहरों के बल पर विस्तार से अनेक नगरीय समस्याएँ उत्पन्न हो गयी हैं। अपने सीमित संसाधनों एवं अल्प-आय के बल पर शहरी स्थानीय निकाय अपने क्षेत्रों में आधारभूत संरचनाएँ उपलब्ध कराने में असमर्थ महसूस कर रहे हैं ।
3. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में यह अनिवार्य हो गया है कि राज्य के विभिन्न शहरी स्थानीय निकायों में शहरी आधारभूत संरचनाओं के विकास हेतु निजी क्षेत्र की सक्रिय भागीदारी सुनिश्चित की जाए। इस क्रम में निजी क्षेत्र के द्वारा निजी पूंजी निवेश करते हुए न केवल आधारभूत संरचनाओं को विकसित किया जाएगा बल्कि उनके संचालन एवं प्रबंधन हेतु बेहतर व्यवस्था प्रदान की जा सकेगी ।

लोक निजी भागीदारी की व्यवस्था अपनाये जाने के फलस्वरूप विभिन्न आधारभूत संरचनाओं के निर्माण हेतु राज्य निधि पर भी कम भार पड़ेगा तथा राज्य के निवासियों को सृजित की गई परिसम्पत्तियों का लाभ शीघ्र प्राप्त हो सकेगा ।

4. उपर्युक्त परिप्रेक्ष्य में झारखण्ड सरकार द्वारा झारखण्ड अर्बन इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट कंपनी (जुडको) लिमिटेड को लोक निजी भागीदारी (PPP) मोड पर झारखण्ड में Bus Terminal/ISBT परियोजनाओं के विकास के लिए Mandate दिया गया है।
5. उक्त Mandate को सफलतापूर्वक निष्पादन हेतु नीति निर्माण हेतु निदेशक, राज्य शहरी विकास अभिकरण, झारखण्ड की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है, जिसके सदस्य निम्नवत्त हैं:-

(i) निदेशक, राज्य शहरी विकास अभिकरण झारखण्ड	-	अध्यक्ष
(ii) श्री संजय बिहारी अम्बष्ठ, संयुक्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग, झारखण्ड	-	सदस्य
(iii) नगर निवेशक, नगर निवेशन संगठन, झारखण्ड	-	सदस्य
(iv) परियोजना निदेशक (वित्त), जुडको लिमिटेड	-	सदस्य सचिव
(v) महाप्रबंधक (लोक कार्य), जुडको लिमिटेड	-	सदस्य
(vi) उप-सचिव, राजस्व निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, राँची	-	सदस्य

उक्त समिति द्वारा वांछित लोक निजी भागीदारी पर नीति निर्माण कर प्रस्तुत किया गया है, जिसे दृष्टिगत रखते हुए चयनित निजी भागीदार के द्वारा नगर विकास एवं आवास विभाग के साथ लोक निजी भागीदारी के आधार पर Design, Built, Finance, Operate and Transfer (DBFOT) पद्धति के आधार पर बस पड़ावों को विकसित/पुनर्विकास किये जा सकेंगे ।

6. नगर विकास एवं आवास विभाग के स्वमित्व भूमि जिसके लिए चिन्हित की गई भूमि में से वणिज्यिक भूमि पार्सल को Project wise प्रशासनिक स्वीकृति के दौरान Financial Viability

analysis के आधार पर तय किये गये समय जो 30 वर्ष या उससे अधिक एवं 90 वर्ष या उससे कम के अंतर्गत लीज पर ऐसे निजी भागीदार को हस्तांतरित किया जायेगा ।

7. लोक निजी भागीदार के आधार पर निर्मित किये जाने वाले बस पड़ावों में एकीकृत बस टर्मिनल-सह-व्यवसायिक सुविधाओं का निर्माण कराया जायेगा। साथ ही व्यवसायिक क्षेत्र में संरचनाओं को निजी भागीदार के द्वारा सबलीज किया जा सकेगा ।
8. झारखण्ड राज्य में Bus Terminal/ISBT के विकास/पुनर्विकास के लिए निजी क्षेत्र की भागीदारी (PPP) को बढ़ावा देने के लिए उक्त नीति में नगर विकास एवं आवास विभाग/जुडको द्वारा निम्नलिखित दायित्वों को अपनाये जायेंगे:-

8.1. नगर विकास एवं आवास विभाग का दायित्व:

- विकास के लिए अतिक्रमण मुक्त भूमि/परियोजना स्थल की उपलब्धता सुनिश्चित किया जायेगा ।
- आवश्यक परियोजना से संबंधित अनुमोदन एवं मंजूरी प्राप्त करने में निजी भागीदार को सुविधा प्रदान किया जायेगा ।
- परियोजना अवधि के दौरान राजस्व के विकास/संचालन एवं रख-रखाव एवं संग्रह के लिए रियायत प्रदान किया जायेगा ।
- निजी भागीदार को भूमि की वाणिज्यिक हिस्से में अधिकतम FAR तीन (3) तक अनुमति दी जायेगी ।
- न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) के भीतर विज्ञापन, उपयोगकर्ता शुल्क एवं सक्षम स्तर से अनुमोदन के उपरांत अन्य कर लेने का अधिकार दिया जायेगा ।
- निजी भागीदार के द्वारा समर्पित किये गये DPR पर अनुमोदन दिया जायेगा ।
- न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) से संबंधित भूमि पार्सल पर निजी भागीदारी को License Right दिया जायेगा। साथ ही न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) से संबंधित भूमि पार्सल पर License Right का समय सीमा वाणिज्यिक भूमि से संबंधित लीज Right के समय सीमा के बराबर रखा गया है ।
- कुल चिह्नित भूमि में से न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) से संबंधित भूमि पार्सल को हटा कर केवल वाणिज्यिक सुविधा विकसित करने संबंधित भूमि पार्सल [Commercial Land as defined under clause 2.4(a) of the Proposed Policy] पर निजी भागीदार को Lease Right दिया जाएगा। प्रस्तावित नीति में वाणिज्यिक सुविधा विकसित करने से संबंधित भूमि पार्सल पर 30 वर्ष से 90 वर्ष तक के अंदर लीज के प्रावधान का प्रस्ताव है। जिसके फलस्वरूप Project Wise प्रशासनिक स्वीकृति के दौरान Financial Viability Analysis के आधार पर उक्त समय सीमा के अंदर Lease Period का Fixation किया जाएगा

8.1.2. निजी भागीदार का दायित्व:

- झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित अवधारणा नोट के आधार पर विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) पुरस्कार पत्र जारी करने के तारीख से 3 महीने के भीतर प्रस्तुत किया जायेगा ।

- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर झारखण्ड सरकार द्वारा अनुमोदित (DPR) के अनुसार न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) को पूर्ण किया जायेगा।
- वार्षिक रियायत शुल्क या अपफ्रंट प्रिमियम DPR के अनुमोदन के तारीख से 1 महीने के भीतर शुरू किया जायेगा।
- समझौते के अनुसार समय सीमा के भीतर Commercial एकीकृत वाणिज्यिक सुविधा का विकास किया जायेगा।
- निजी भागीदार द्वारा MDO के संचालन एवं प्रबंधन किया जाएगा। डक् के संचालन एवं प्रबंधन का दायित्व का समय सीमा वाणिज्यिक भूमि के लीज के समय सीमा के बराबर होगी।
- Bus Terminal/ISBT के पुर्नविकास की स्थिति में जरूरत पड़ने पर मौजूदा लोगों कि पुर्नवास एवं सामाजिक बुनियादी ढाँचा को विकास निजी भागीदार के द्वारा किया जाएगा।

8.2. संभावित Bidding Parameter इस प्रकार होगी:

8.2.1. निजी भागीदार द्वारा अग्रिम पट्टा प्रिमियम (Upfront Lease Premium) के लिए न्यूनतम आरक्षित मूल्य (Minimum Reserve Price) के उपर Bid करेंगे। निजी भागीदार द्वारा अग्रिम पट्टा प्रिमियम निर्माण अवधि के दौरान 5 बराबर किस्तों में भुगतान किये जायेंगे।

अथवा

8.2.2. Project wise Financial Viability Analysis के आधार पर तय किये गये समय जो 30 वर्ष या उससे अधिक एवं 90 वर्ष या उससे कम के अंतर्गत देय उच्चतम वार्षिक प्रिमियम का शुद्ध वर्तमान मूल्य (NPV) न्यूनतम आरक्षित मूल्य से कम नहीं होगी।

अथवा

8.2.3. अग्रिम पट्टा प्रिमियम और वार्षिक रियायत शुल्क का संयोजन Parameter किया जायेगा। इस विकल्प में 8.2.1 का 20 प्रतिशत तय Parameter होगा एवं 8.2.2 का 80 प्रतिशत Bidding Parameter होगा।

8.2.4. न्यूनतम आरक्षित मूल्य (Minimum Reserve Price) अर्थात् वाणिज्यिक सुविधा Develop करने से संबंधित भूमि पार्सल के सर्कल दर का 1.52 गुणा में से MDO का शुल्क घटाते हुए Fix किया गया है।

9. मौजूदा संकल्प सं. जुडको लिमिटेड/पी.पी.पी./बस स्टैंड/1038/2016-5049 राँची, दिनांक 07.08.2017 जो कि झारखण्ड राज्य के विभिन्न शहरी निकायों में लोक निजी भागदारी के आधार पर बस पड़ावों को विकसित किए जाने से संबंधित है, पर न्यूनतम आरक्षित मूल्य (Minimum Reserve Price) कुल चिन्हित भूमि के सर्कल दर का 1.52 गुणा है।

उपर्युक्त मौजूदा संकल्प में राज्य के विभिन्न बस पड़ावों के विकसित हेतु चिन्हित भूमि की वर्तमान बाजार दर की न्यूनतम 7.5 प्रतिशत दर अथवा उससे अधिक दर पर वार्षिक प्रिमियम भुगतान करने हेतु इच्छुक निजी भागीदार के द्वारा निविदा समर्पित करते हुए उद्धृत किया जाना है, जिसमें प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की चक्रवृद्धि दर के आधार पर भुगतान करना होगा।

इस प्रकार 30 वर्ष के लिए देय उच्चतम वार्षिक प्रिमियम का शुद्ध वर्तमान मूल्य (NPV) न्यूनतम आरक्षित मूल्य अर्थात् कुल चिन्हित भूमि के सर्कल दर का 1.52 गुणा से कम नहीं होगी।

10. मौजूदा संकल्प एवं प्रस्तावित नीति का तुलनात्मक मुख्य बिन्दु:-

10.1. मौजूदा संकल्प में न्यूनतम आरक्षित मूल्य (Minimum Reserve Price) के रूप में कुल चिन्हित भूमि के सर्कल दर का 1.52 गुणा निश्चित किया गया है।

जबकि प्रस्तावित नीति में न्यूनतम आरक्षित मूल्य के रूप में कुल चिन्हित भूमि में से न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) से संबंधित भूमि पार्सल को हटाकर केवल वाणिज्यिक सुविधा Develop करने से संबंधित भूमि पार्सल के सर्कल दर का 1.52 गुणा में से MDO का शुल्क घटाते हुए निश्चित किया गया है।

10.2. मौजूदा संकल्प में वित्तीय Bid Parameter वार्षिक प्रिमियम (Annual Premium) के रूप में रखी गई है। 30 वर्ष के लिए देय उच्चतम वार्षिक प्रिमियम का शुद्ध वर्तमान मूल्य (NPV) न्यूनतम आरक्षित मूल्य अर्थात् कुल चिन्हित भूमि के सर्कल दर का 1.52 गुणा से कम नहीं होगी।

जबकि प्रस्तावित PPP Policy में विकल्प के रूप में अग्रिम पट्टा प्रिमियम (Upfront Payment) अथवा अग्रिम पट्टा प्रिमियम और वार्षिक प्रिमियम का संयोजन के रूप में भी Quote किये जाने का प्रावधान इस प्रकार रखी गई है:-

निजी भागीदार द्वारा अग्रिम पट्टा प्रिमियम (Upfront Lease Premium) के लिए न्यूनतम आरक्षित मूल्य (Minimum Reserve Price) के उपर Bid करेंगे। निजी भागीदार द्वारा अग्रिम पट्टा प्रिमियम निर्माण अवधि के दौरान 5 बराबर किस्तों में भुगतान किये जायेंगे।

अथवा

Project wise Financial Viability Analysis के आधार पर तय किये गये समय जो 30 वर्ष या उससे अधिक एवं 90 वर्ष या उससे कम के अंतर्गत देय उच्चतम वार्षिक प्रिमियम का शुद्ध वर्तमान मूल्य (NPV) न्यूनतम आरक्षित मूल्य से कम नहीं होगी।

अथवा

अग्रिम पट्टा प्रिमियम और वार्षिक रियायत शुल्क का संयोजन Quote किया जायेगा। इस तिसरे विकल्प में पहला विकल्प का 20 प्रतिशत तय Parameter होगा एवं दूसरे विकल्प का 80 प्रतिशत Bidding Parameter होगा।

10.3. मौजूदा संकल्प में कुल चिन्हित भूमि पर 30 वर्ष के लिए लीज का प्रावधान है, जिसे Performance Evaluation के आधार पर पुनः 30+30 वर्ष के लिए विस्तारित किया जा सकता है।

जबकि प्रस्तावित नीति में वाणिज्यिक सुविधा Develop करने से संबंधित भूमि पार्सल पर 30 वर्ष से 90 वर्ष तक के अंदर लीज के प्रावधान का प्रस्ताव है। जिसके फलस्वरूप Project wise प्रशासनिक स्वीकृति के दौरान Financial Viability analysis के आधार पर उक्त सीमा के अंदर लीज Period का Fixation किया जा सकेगा। साथ ही

न्यूनतम विकास दायित्व (MDO) से संबंधित भूमि पार्सल पर License Right का समय सीमा वाणिज्यिक भूमि से संबंधित लीज के समय सीमा के बराबर रखा गया है।

10.4. मौजूदा संकल्प में Financial Bid को चिन्हित भूमि के वर्तमान बाजार दर के साथ Link कराया गया है।

जबकि प्रस्तावित नीति में Financial Bid को परियोजना के व्यवहार्यता (Viability) के साथ Link कराया गया है।

11. मौजूदा संकल्प में उक्त खामियों के कारण प्रकाशित किये गये निविदा में कोई भी निजी भागीदार के द्वारा भाग नहीं लिया गया एवं साथ ही 10 जून 2019 में किये गये Investors Meets में उपर्युक्त खामियों को उद्धृत किया गया।
12. प्रस्तावित नीति में उपर्युक्त बातों को ध्यान में रखते हुए Financial Bid को Project Revenue के साथ Link कराया गया है। प्रस्तावित नीति (PPP Policy) इस संलेख के साथ संलग्न की गई है।
13. प्रस्तावित नीति में VGF का कोई प्रावधान नहीं किया गया है। अर्थात् प्रस्तावित योजना के लिए सरकार पर कोई वित्तीय भार नहीं पड़ेगा।
14. उक्त के परिप्रेक्ष्य में मौजूदा संकल्प संख्या: जुडको लिमिटेड/पी.पी.पी./बस स्टैण्ड/ 1038/2016-5049 राँची, दिनांक 07.08.2017 को लोप (Annual) करते हुए कंडिका-11 में संलग्न किये गये प्रस्तावित नीति (PPP Policy) पर दिनांक 23.12.2020 को सम्पन्न मंत्रिपरिषद् की बैठक में मद संख्या-29 के रूप में स्वीकृति प्रदान की गई है।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

विनय कुमार चौबे,
सरकार के सचिव।
